

קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2017

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

חלק ד' דוח אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 ביוני 2017



קבוצת עזריאלי בע"מ **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"); החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי" מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 ("תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2016, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד ("הדוח התקופתי לשנת 2016") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2017.

דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון של החברה יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה במאוחד המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט השקעות החברה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ובעזריאלי אי קומרס בע"מ¹ ("עזריאלי אי קומרס") אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה- IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ב' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או סקור על-ידי רואי החשבון של החברה.

¹ לשעבר נטקס ניו מדיה בע"מ, חברה שנרכשה על-ידי החברה במסגרת עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני.

דגשים עיקריים לרבעון ולחציון שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 ועד למועד פרסום הדוח(*)

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-7% צמיחה ב-NOI (כ-343 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-321 מיליון ש"ח).

שיפור ב-NOI מנכסים דומים בישראל ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-2% צמיחה ב-NOI מנכסים דומים בישראל לעומת הרבעון המקביל (ראה סעיף 1.3.3 להלן).

FFO מפעילות נדל"ן מניב

- ברבעון כ-11% גידול ב-FFO (258 מיליון ש"ח) המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (ראה סעיף 1.3.5 להלן).

רווח נקי

- כ-641 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ-244 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

רווח כולל

- כ-648 מיליון ש"ח רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל של כ-270 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-660 מיליון ש"ח בייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים (ראה סעיף 1.3.1 להלן).
- בניית פרויקט ראשונים הושלמה ובחודש מרץ 2017 נפתח הקניון לציבור והחל אכלוס המשרדים בפרוייקט.
- בניית מגדל המשרדים עזריאלי שרונה הושלמה ונכון למועד פרסום הדוח החל אכלוס המשרדים בפרוייקט.

(*) בדגשים שלעיל כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כך, בקשר עם התקדמות פרויקטים שבייזום, ראה סעיף 1.3.1 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה למועד הדוח

למועד הדוח, פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים הן בישראל והן בחו"ל. כמו כן, פועלת הקבוצה בתחום הדיור המוגן, בתחום גרנית (הכולל בעיקר פעילויות שיווק תחליפי אנרגיה, טיפול במים, שפכים וכימיקלים) וכן לקבוצה פעילויות נוספות של מסחר אלקטרוני והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים.

למועד פרסום הדוח מדווחת החברה לציבור על חמישה תחומי פעילות:

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-331 אלפי מ"ר, המושכרים לכ-1,900 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 13 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-539 אלפי מ"ר המושכרים לכ-580 שוכרים;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב**² – לחברה 7 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-199 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-189 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-250 שוכרים;
- ☒ **תחום הדיור המוגן** – לחברה 2 בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-49 אלפי מ"ר, אשר כוללים כ-559 יחידות דיור מוגן וכן שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יח"ד בשטח כולל של כ-107 אלפי מ"ר;
- ☒ **תחום גרנית** – החברה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז"), העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; ו-ב-100% (באמצעות גרנית הכרמל) בחברת ג"י. אי. אס. גלובל אנאורומנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב למועד פרסום הדוח:

- ☒ מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל: כ-97%;
- ☒ מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל: כ-99%³;
- ☒ מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-82%⁴;
- ☒ מגזר הדיור המוגן בישראל: כ-100%.

פעילויות נוספות:

- ☒ פעילות המסחר האלקטרוני – ראה להלן פירוט אודות פעילות המסחר האלקטרוני;
- ☒ השקעות פיננסיות⁵ - השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ. ראה להלן שינויים בהשקעות בתקופת הדו"ח (במיליוני ש"ח):

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.06.2017	סה"כ השקעה ליום 30.06.2017 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות (תמורה ממכירות) במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.16	
4	72	1,096	1,024	(16)	1,040	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	562	562	-	562	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
14	72	1,658	1,586	(16)	1,602	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.06.2017.

** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.2016. לענין תמורה שהתקבלה ממכירת ויזה אירופה ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

² "חלק החברה"- בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

³ לא כולל את 2 הבניינים בשלב ב במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס וכן את המשרדים בפרויקטים ראשונים ושרונה שנפתחו בתקופת הדוח.

⁴ לאור סיום חוזה עם דייר שהחזיק כ-18.5 אלפי מ"ר (כ-10% משטחי תחום הפעילות בארה"ב) באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון. נכון למועד הדוח חלק מן השטח הושכר ולגבי יתרת השטח החברה מנהלת משא ומתן עם מספר גורמים להשכרתו.

⁵ כמו כן לחברה השקעות זניחות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2016.

ייזום נדל"ן מניב - כפי שדיווחה החברה בעבר, מתמקדת החברה בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן. מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, נדל"ן מניב בארה"ב ודיור מוגן. נכון למועד הדו"ח לחברה 8 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

במהלך הרבעון השני לשנת 2017 קיבל פרויקט עזריאלי שרונה בתל-אביב אישור אכלוס (למגדל המשרדים). פרויקט עזריאלי שרונה כולל מגדל משרדים בשטח להשכרה של כ-118,000 מ"ר, שהקמתו הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017, וקניון "בוטיק" בשטח של כ-10,500 מ"ר, שהקמתו צפויה להסתיים בשנת 2018. למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי שיווק מתקדמים. ביחס לכ-95% משטחי ההשכרה למשרדים, נחתמו חוזים (אשר חלקם כוללים אופציות להשכרת שטחים נוספים) ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (כאשר ביחס לכ-90% קיימים חוזים חתומים לרבות אופציות). כמו כן, ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למסחר, נחתמו הסכמי שכירות ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים.

במועד הדוח השלימה החברה את הקמת קניון ומגדל המשרדים בעזריאלי ראשונים בעיר ראשון לציון ובחודש מרץ 2017, נפתח הקניון לקהל הרחב והחל אכלוס מגדל המשרדים. הפרויקט ממוקם בסמיכות לכביש 431 ולתחנת הרכבת ראשונים דבר המאפשר נגישות רבה למתחם. למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט (ביחס לכ-75% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים).

פרויקט נוסף שיוקם על ציר מנחם בגין צפון, בסמוך למגדלי עזריאלי, הינו פרויקט עזריאלי TOWN. ביום 31 באוגוסט 2016 קיבלה החברה את החזקה במגרש זה ובנייתו צפויה להסתיים בשנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת כ-26 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט, המהווים למעלה ממחצית משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט. בנוסף, לחברה מספר פרויקטים נוספים בשלבי ייזום והקמה: הרחבת קניון עזריאלי תל אביב והקמת מגדל רביעי למרכז עזריאלי תל אביב על הקרקע אשר רכשה החברה מידיעות אחרונות והועברה לחזקת החברה בחודש מרץ 2016. בחודש מרץ 2017, החלה החברה בהריסת המבנה המצוי על הקרקע. כמו כן, בעיר חולון רכשה החברה מספר קרקעות לפיתוח אזור התעסוקה והמסחר, בסמוך למרכז עזריאלי חולון. בתחום הדיור המוגן לחברה שלוש קרקעות בשלבי ייזום שונים (ראה הרחבה בהמשך).

לפירוט ועדכונים בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.3.1 להלן וכן סעיף 4 לפרק ב' לדוח (עדכון תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2017).

השבחת נכסים - החברה פועלת לקידום והשבחת נכסים קיימים, לרבות בדרך של הוספת שטחי מסחר ושטחים להשכרת משרדים.

דיור מוגן - כפי שדיווחה החברה בעבר, בוחנת החברה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן, עם רכישת קרקע לדיור מוגן בעיר מודיעין. כיום, לחברה שני בתי דיור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015 ופאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית רעננה), אשר רכישתו הושלמה ברבעון השני לשנת 2016. כמו כן, לחברה שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יח"ד בשטח כולל של כ-107 אלפי מ"ר.

הרחבת פעילות משרדים בחו"ל - כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת פעילותה ובוחנת הזדמנויות בין היתר לרכישת נדל"ן מניב וקרקעות לייזום גם בחו"ל.

פעילות המסחר האלקטרוני (eCommerce) – בהמשך לדיווחי החברה לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה תוך השתלבות בעולם המסחר הדיגיטלי התופס תאוצה בארץ ובעולם ויצירת מנוע צמיחה נוסף, במטרה ליצור חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי, רכשה החברה פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2 נטוורקס בע"מ.

הערכות החברה המצוינות בסעיף זה, בין היתר בקשר עם המועדים להשלמת הבניה והיקפי הפרויקטים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע.

1.2. הסביבה העסקית - פעילות נדל"ן מניב

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016, למעט כמפורט להלן. האינדיקטורים לפעילות המשק ברבעון הראשון של שנת 2017, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. שיעור הבלתי מועסקים נמוך ועומד בחודש יוני 2017 על כ- 4.5%. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2016. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בכ- 0.7% במחצית הראשונה של שנת 2017 ועלה בכ- 0.9% ברבעון השני של שנת 2017. ריבית בנק ישראל נותרה במחצית הראשונה ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

הנהלת החברה מעריכה, כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשבת נכסיה לשמירת יתרון זה, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה, התמהיל המתאים של העסקים ומבנה ההון היציב של החברה, תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ואו לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות מי מגורמי הסיכון של החברה.

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל.

1.3. תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

עסקאות מימון

מועד	סוג גיוס	סך שגוייס (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית שנתית נקובה	מח"מ למועד ההרחבה	בטוחות	הערות
מרץ 2017	הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ב')	כ-223	0.65	4.4	אין	בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-032703) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 11 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ב'-ד') ראה ביאור 3ב' לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2017.
מרץ 2017	הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ג')	כ-182	1.64	5.5	אין	
מרץ 2017	הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ד')	כ-960	1.34	6.8	אין	

נושאי משרה בכירה

ביום 21 במרץ 2017 סיים את כהונתו מבקר הפנים של החברה, מר גלי גנה, ובמקומו מינה דירקטוריון החברה את מר משה כהן לתפקיד.

ביום 23 במאי 2017, מונה מר מנחם עינן, דירקטור מן המניין, כחבר בוועדות הביקורת, התגמול והאכיפה של הדירקטוריון.

בחודש אוגוסט 2017 הודיע מר דור לב-רן, סמנכ"ל הנדסה ובינוי, על כוונתו לסיים את כהונתו בחברה. החברה תדווח על סיום כהונתו כנדרש על פי דין.

קבלת שומת מס

ביום 5 בדצמבר 2016 הוציאה רשות המיסים לחברה ולקניית השלום, שומות מס לפי מיטב השפיטה ("השומה") בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח בגין השנים 2011-2014 (כולל). יצוין כי ביחס לחלקים מסכום השומה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים⁶. החברה חולקת על עמדותיה של רשות המיסים וסבורה בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדות אלה ולכן הגישה השגה על השומה בחודש ינואר 2017.

לפרטים בדבר אסטרטגיית החברה והצפי לפעילותה ראו סעיפים 26 ו-27 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2016 שפורסם ביום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-026958).

* * *

כפי שכבר נמסר בעבר, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשונים בלבד, בהמשך לדיווחיה בדוח התקופתי לשנת 2016, שעניינם הזדמנויות עסקיות בתחומי הפעילות של החברה או מימוש החזקות שאינן בליבת הפעילות, אשר אין ודאות, כי יבשילו כדי משא ומתן. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין. למועד פרסום הדוח אין בתכנון בטווח הקצר תוכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

⁶ לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 6 בדצמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-136948), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.1. התפתחויות בייזום ופיתוח

נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה, כמפורט להלן.

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 30.06.2017

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור החזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 30.06.2017 (מליוני ש"ח)	עלות שהושקעה (ללא היוונים והתאמות לשוכרים) ליום 30.06.2017 (מליוני ש"ח)	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מליוני ש"ח)
עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר	100%	9,400	10,500	מאי 2012	שנת 2018	308	317	330-340
פאלאס דיור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיור מוגן	100%	10,500	*35,000	אפריל 2015	שנת 2018	245	220	360-370
עזריאלי TOWN ⁽¹⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	ספטמבר 2016	שנת 2020	502	313	1,060-1,110
פאלאס דיור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיור מוגן	100%	28,300	שלב א - 32,000* שלב ב - 12,000*	אוגוסט 2016	שלב א – שנת 2019 שלב ב – טרם נקבע	43	41	380-390
הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב ⁽²⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	ספטמבר 2016**	טרם נקבע	606	415	1,000-1,050
קרקעות חולון מנור	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	6,200	28,000	אוגוסט 2017	שנת 2020	34	37	220-240
נכס באזור התעשייה בחולון – לודז'יה ⁽³⁾	חולון	אפריל 2016	מסחר ומשרדים	100%	59,200	220,000	דצמבר 2017 (משוער)	טרם נקבע	327	348	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן ראשון לציון	ראשון לציון	מרץ 2016	דיור מוגן ומסחר	100%	3,400	*28,750	טרם נקבע	טרם נקבע	50	50	310-320
סה"כ						510,250			2,115	1,741	

(1) הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים.

(2) הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות למסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על קרקעיות של כ- 147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף 3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים.

(3) כולל בתוכו קרקע נוספת (כ- 6,200 מ"ר וביחס אליהם שטחי שיווק של כ- 27,000 מ"ר) אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור.

(*) הנתון מהווה היקף זכויות הבניה במ"ר. ביחס לקרקע דיור מוגן ראשון לציון, הנתון כולל שטח של כ- 3,000 מ"ר למסחר.

(**) בחודש מרץ 2017 החלי העבודות להריסת המבנה.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח וההקמה של נכסיה המפורטים לעיל, ובהשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, חלה התקדמות במשאבים ומתנים להשקעת השטחים המצויים בהקמה, ביחס לעשרות אלפי מ"ר. לפרטים נוספים ראה סעיפים 4-5 לפרק ב' של דוח זה.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.3.1 זה, לרבות הטבלה שלעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרוייקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטוריים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרוייקטים בהקמה בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.3.2. מדד ה- NOI (Net Operating Income)⁷

להלן נתוני ה- NOI בגין הנדל"ן המניב ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר דיור המוגן.

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשנה שהסתיימה ביום
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	31 בדצמבר 2016
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	207	193	405	779
שיעור הגידול	7%		6%	
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	95	92	190	369
שיעור הגידול	3%		4%	
נדל"ן מניב בארה"ב	30	30	62	124
שיעור הגידול	-		5%	
דיור מוגן	11	6	21	29
שיעור הגידול	83%		75%	
NOI כולל	343	321	678	1,301
שיעור הגידול	7%		6%	

1.3.3. מדד ה- same property NOI⁸

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום
	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	195	191	388	381
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	94	92	189	183
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	27	30	56	59
מגזר דיור מוגן	7	6	13	12
סה"כ	323	319	646	635
שיעור גידול	1%		2%	

⁷ כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016, נתון ה- NOI (שאינו מבוקר) הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב ומדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס (לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים).

⁸ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

התפתחות NOI מנכסים דומים, בפועל, לפי רבעונים (מליוני ש"ח):

שנת 2016			שנת 2017		
רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	
319	320	327	326	323	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
2	8	11	12	20	NOI מנכסים שנרכשו/הופעלו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
321	328	338	338	343	סה"כ NOI בתקופה

(*) NOI נכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באיכלוס במשך כל התקופות ואיכלוסו טרם הסתיים.

1.3.4. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב (ללא דיור מוגן⁹) של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2017:

במליוני ש"ח	
24,740	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ב') (*)
(1,685)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(467)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
(1,134)	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב
21,454	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים) (**)
332	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.06.2017
75	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (***)
407	סה"כ NOI מתוקנן
1,628	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)
7.6%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (****)

(*) הנתונים מתבססים על עדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2017, וכוללים יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) כולל המשרדים בעזריאלי שרונה.

(***) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו, שטחים שאוכלסו ושיאוכלסו במהלך שנת 2017 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30.06.2017 (הסכום העיקרי בסעיף זה הוא בגין אכלוס המשרדים במרכז עזריאלי שרונה בתל אביב).

(****) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2017 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

הערכות החברה הנזכרות בסעיף 1.3.4 זה, כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכלוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מיידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או איכלוס.

⁹ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה- FFO ולא ממדד ה- NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.75%.

1.3.5. מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן (Funds From Operations) (מחושב במיליוני ש"ח):

מדד ה-F.F.O הינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפתח מנדל"ן והפחתות אחרות.

בדוח זה מובא מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה.

הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה של החברה, כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן, כגון בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן. יש להדגיש כי ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	מיליוני ש"ח
916	881	244	641	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(24)	(24)	(4)	(4)	נטרול הרווח הנקי נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(390)	(516)	(33)	(531)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
3	4	1	2	פחת והפחתות
(28)	(14)	-	3	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
(21)	161	15	139	הוצאות (הכנסות) מיסים
(10)	(14)	-	(4)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
10	36	7	14	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(6)	(10)	(3)	(5)	בניכוי הכנסות מחילוט פקדונות דיירים
(442)	(353)	(13)	(382)	סה"כ התאמות לרווח
10	7	5	3	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
460	*511	232	*258	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁴⁾

הערות והנחות:

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נוטרלו במלואם.
 - (2) פקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
 - (3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
 - (4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
 - (*) כולל תקבול של כ-7 מיליון ש"ח ותקבול של כ-17 מיליון ש"ח בשלושת החודשים ובששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 בגין דירות בפאלאס רעננה שאוכלסו לראשונה.
- כמו כן ברבעון ובחציון הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שישמש לפעילות החברה עד לתום השנה.

1.3.6. מדדי ה-EPRA: שווי נכסי נקי (EPRA NAV ו-EPRA NNNAV)

החברה נכללת במדד ה-EPRA ואף חברה בארגון זה (European Public Real Estate Association) אשר מאגד את חברות הנדל"ן המניב הגדולות. לאור זאת החליטה החברה לאמץ את נייר העמדה שפורסם על-ידי ה-EPRA אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות הנדל"ן.

מדד ה-EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

מדד ה-EPRA NNNAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת מימוש מיידי של פעילות הנדל"ן "Spot" ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים והתחייבויות אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים והתאמות למיסים נדחים.

יש להדגיש כי המדדים שפורטו לעיל אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים.

נתונים אלו אינם מהווים הערכת שווי של החברה, אינם מבוקרים על-ידי רואי החשבון של החברה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

ליום		<u>EPRA NAV</u> (מליוני ש"ח)
30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
14,294	15,625	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,974	2,979	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
17,268	18,604	EPRA NAV
142	153	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליום		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
17,268	18,604	EPRA NAV
13	16	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(206)	(146)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,974)	(2,979)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
14,101	15,495	EPRA NNNAV
116	128	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.3.7. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

א. ניתוח הרווח הנקי (מאוחד) מיליוני ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2016	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
1,810	916	881	244	641	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,808	919	882	244	641	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
14.93	7.56	7.27	2.01	5.29	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
15.00	7.58	7.27	2.01	5.29	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
1,893	918	829	270	648	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן, גידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וגידול בהוצאות המימון עקב עליית מדד בשיעור גבוה יותר ברבעון הנוכחי לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה הכנסת מסים חד פעמית עקב ירידת שיעור המס שלא חזרה על עצמה בתקופת הדוח.

ב. הרווח הכולל

ההון של החברה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין התאמה לשווי ההוגן של השקעות המטופלות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ.

ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 נובע בעיקר מגידול השווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ- 51 מיליון ש"ח ובקיצוץ קיטון מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 104 מיליון ש"ח. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017, נובע בעיקר מגידול השווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ- 49 מיליון ש"ח ובקיצוץ קיטון מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 42 מיליון ש"ח.

1.4. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

להלן התרומה של מגזרי הפעילות של הקבוצה לתוצאות העסקיות: (במליוני ש"ח)

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בששת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשישה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
42%	46%	79%	32%	383	405	193	207	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
20%	22%	38%	15%	183	190	92	95	משרדים ואחרים בישראל
6%	7%	12%	5%	59	62	30	30	נדל"ן מניב בארה"ב
1%	2%	2%	2%	12	21	6	11	דיוור מוגן
6%	7%	7%	4%	55	64	17	23	גרנית
-	(2%)	-	(2%)	-	(18)	-	(10)	אחרים
75%	82%	138%	56%	692	724	338	356	סה"כ רווח מיוחס
42%	59%	13%	83%	390	516	33	531	שינויים בשווי ההוגן
(6%)	(12%)	(18%)	(12%)	(59)	(103)	(45)	(75)	הוצאות מימון נטו
(7%)	(28%)	(24%)	(28%)	(66)	(248)	(59)	(179)	הוצאות מיסים
(4%)	(1%)	(9%)	1%	(35)	(7)	(23)	8	הכנסות (הוצאות) ניהול ואחרות, נטו
100%	100%	100%	100%	922	882	244	641	רווח מפעילות נמשכת
-	-	-	-	(3)	-	-	-	הפסד מפעילות מופסקת
100%	100%	100%	100%	919	882	244	641	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017, הסתכמו לסך של כ- 1,307 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,173 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 134 מיליון ש"ח. הפער נובע בעיקר מגידול בסך של כ- 74 מליוני ש"ח בהכנסות מגזרי הנדל"ן המניב ומגידול בהכנסות מגזר גרנית בסך של כ- 54 מיליון ש"ח רובם כתוצאה מגידול בהכנסות סופרגו. ליום 30 ביוני 2017, סך הנכסים במאזן עמד על כ- 29.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 28.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016, עליה המיוחסת בעיקר לגידול בנדל"ן להשקעה, כתוצאה מהשקעות בעיקר בנדל"ן להשקעה בהקמה ומעליית שווי הנדל"ן.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במיליוני ש"ח) במאוחד ליום		
31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	
42%	42%	12,074	12,297	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
29%	31%	8,219	9,043	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	7%	2,176	1,993	נדל"ן מניב בארה"ב
5%	5%	1,495	1,623	דיור מוגן
4%	4%	1,298	1,297	גרנית
12%	11%	3,321	3,365	אחרים והתאמות
100%	100%	28,583	29,618	סה"כ

1.5. תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד: (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 ביוני 2016	ליום 30 ביוני 2017	
1,877	2,942	1,926	נכסים שוטפים
26,706	25,305	27,692	נכסים לא שוטפים
3,315	5,947	2,789	התחייבויות שוטפות
9,952	7,960	11,162	התחייבויות לא שוטפות
15,273	14,294	15,625	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
53%	51%	53%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

1.6. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

הסברים והערות	31.12.2016	30.06.2017	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מהשקעות ומגידול בשווי ההון.	28,583	29,618	סך המאזן
הגידול נובע בעיקר מסיווג קרקע לנכס מוחזק למכירה.	1,877	1,926	נכסים שוטפים
הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומגידול בשווי ההון.	23,723	24,650	נדל"ן להשקעה
הקטיון נובע מפרעון יתרות שהיו מסווגות כחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.	2,083	1,363	אשראי ז"ק
הקטיון נובע מפרעונות שוטפים בקיזוז מיחזור הלוואה שנפרעה והוצגה ביום 31.12.2016 כחלות שוטפת.	2,488	2,298	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
הגידול נובע מהנפקת אג"ח בסוף הרבעון הראשון לשנת 2017.	4,498	5,710	אגרות חוב, נטו
הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בקיזוז חלוקת דיבידנד.	15,316	15,667	הון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 ביוני 2017, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 1,385 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 20.5 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 1.4 מיליארד ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות¹⁰. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.06.2017 (במיליון ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,278
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	7,497
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	393
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	70
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	562
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	568
החזקות החברה בבנק לאומי	1,096
סה"כ	20,464

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משווים ההוגן.

(ב) דיבידנדים

קבוצת עזריאלי	מועד אישור	מועד תשלום	סך
קבוצת עזריאלי	21.3.2017	10.5.2017	480 מיליון ש"ח ¹¹
לאומי קארד	22.2.2017	1.3.2017	50 מיליון ש"ח ¹²
בנק לאומי	25.5.2017	22.6.2017	124 מיליון ש"ח ¹³

¹⁰ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראה סעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2016.

¹¹ ליום 30 ביוני 2017 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 13.2 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

¹² חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח.

¹³ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-4 מיליון ש"ח.

(ג) תזרימי מזומנים

הסברים והערות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2016 מיליוני ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2017 מיליוני ש"ח	
ברבעון וברבעון המקביל נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 343 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 321 מיליון ש"ח) בתוספת פקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיצוז מסי הכנסה ששולמו. הרבעון המקביל כלל תזרים שוטף ממגזר סוגול בסך של כ- 171 מיליון ש"ח.	485	334	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
עיקר התזרים ברבעון שימש להשקעה בפקדונות לזמן קצר בתוספת סכומים ששימשו לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 199 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 532 מיליון ש"ח ולרכישת חברות שאוחדו לראשונה.	(647)	(576)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה
עיקר התזרים ברבעון שימש לחלוקת דיבידנד בסך של כ- 480 מיליון ש"ח ולפרעון אגרות חוב. עיקר הקיטון מול הרבעון המקביל נובע מקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 806 מיליון ש"ח ברבעון המקביל.	94	(677)	תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששמשו) לקבוצה מפעילות מימון

הסברים והערות	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2016 מיליוני ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2017 מיליוני ש"ח	
בתקופה ובתקופה המקבילה נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 678 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 637 מיליון ש"ח) בתוספת פקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיצוז מסי הכנסה ששולמו. התקופה המקבילה כללה תזרים שוטף ממגזר סוגול בסך של כ- 187 מיליון ש"ח.	712	633	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
עיקר התזרים בתקופה שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 455 מיליון ש"ח בקיצוז קיטון בפקדונות לזמן קצר ותמורה ממממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,226 מיליון ש"ח ולרכישת חברות שאוחדו לראשונה.	(1,353)	(208)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה
עיקר הקיטון מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מקיטון בהלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר נטו שהתקבלו בסך של כ- 1,544 מיליון ש"ח בתקופה לעומת אשתקד וגידול של 80 מיליון ש"ח בסך הדיבידנד שחולק בקיצוז גידול בהנפקת אג"ח בניכוי פרעון אג"ח בסך של כ- 1,121 מיליון ש"ח בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.	256	(192)	תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששמשו) לקבוצה מפעילות מימון

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2016		30.06.2017		
%	מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח	
מסך המאזן		מסך המאזן		
7%	2,083	5%	1,363	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
9%	2,488	8%	2,298	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
16%	4,498	19%	5,710	אגרות חוב לזמן ארוך
32%	9,069	32%	9,371	סה"כ

גידול בסך כ- 302 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון הראשון של שנת 2017 בקיזוז פרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לחברה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ- 0.9 מיליארד ש"ח (בדוח הנפרד כ-0.3 מיליארד ש"ח), שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו.

החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 15 באוגוסט 2017, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכת החברה הנוכחית בסעיף 1.6 זה לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים, איתנותה הפיננסית ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

(ד) דירוג

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+/Stable/IL-A-1+ על-ידי מעלות ובדירוג Aa1 על-ידי מידרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה ראה הדוח התקופתי לשנת 2016. ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2016 ועד למועד פרסום דוח זה, חלו העדכונים הבאים: לעיון בדוח מעלות לדירוג אגרות חוב סדרות ב' ו-ג' במסגרת הרחבת סדרות ב', ג' ו-ד' ראה דיווחיה המיידים של החברה מיום 27 ו-28 במרץ 2017 (אסמכתאות: 2017-01-030003, 2017-01-030966 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה; לעיון בדוח מידרוג לדירוג אגרות חוב סדרה ד' במסגרת הרחבת סדרות ב', ג' ו-ד' ראה דיווחיה המיידים של החברה מיום 27 ו-28 במרץ 2017 (אסמכתאות: 2017-01-030939, 2017-01-029991 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ליום 30 ביוני 2017, במליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
658	658	-	639	19	-	-	-	הלוואות ז"ק
8,263	38	8,225	38	-	250	1,054	6,921	הלוואות ז"א
8,921	696	8,225	677	19	250	1,054	6,921	סה"כ

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ואי-קומרס) ליום 30 ביוני 2017, במליוני

ש"ח:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,282	151	1,433
2	747	137	884
3	1,017	122	1,139
4	1,188	100	1,288
5 ואילך	4,687	339	5,026
סה"כ	8,921	849	9,770

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, בעיקר באמצעות הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר ההכנסות של החברה צמודות מדד. יחד עם זאת, לאור שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות בריבית משתנה לזמן קצר, החליטה החברה לממן את פעילותה גם באמצעות הלוואות זמן קצר כמפורט לעיל.

ליום 30 ביוני 2017, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 7% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד. לפרטים אודות הרחבת אגרות חוב (סדרות ב', ג' ו-ד') של החברה ראה סעיף 1.3 לעיל.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 633 מליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017, לעומת סך של כ- 712 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.6 (א) לעיל.

- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 49 מיליון ש"ח, לעומת כ- 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בסך כ- 5 מיליון ש"ח בהוצאות השיווק. הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ברבעון הסתכמו לסך של כ- 26 מיליון ש"ח, לעומת כ- 21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בסך כ- 3 מיליון ש"ח בהוצאות השיווק.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 98 מיליון ש"ח, לעומת כ- 52 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (גידול של כ- 46 מיליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מירידה בהכנסות מהצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופקדונות דיירים בדיר מוגן כתוצאה מעליה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ- 0.7% לעומת ירידה של כ- 0.4% בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון, הסתכמו לסך של כ- 69 מיליון ש"ח, לעומת כ- 38 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (גידול של כ- 31 מיליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופקדונות דיירים בדיר מוגן כתוצאה מעליה בשיעור המדד הידוע ברבעון בכ- 0.9% לעומת עליה של כ- 0.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 238 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 57 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח מיוחס בעיקר להורדת שיעור מס החברות בתקופה המקבילה (שיצרה הכנסות מיסים כתוצאה מירידה בעתודה למסים נדחים בסך כ- 162 מיליון ש"ח), בתוספת לגידול בהוצאות המס בתקופה הנוכחית עקב הגידול בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובקיצוץ ירידה מהוצאת המס הנובעת מקיטון בשיעור המס השוטף. הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, ברבעון הסתכמו לסך של כ- 177 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 57 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים ברבעון הנוכחי מיוחס בעיקר לגידול בהוצאות המסים נדחים עקב הגידול בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

1.10. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. ביחס למגזרי הנדל"ן המניב נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב (לאופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.3.10 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, גרנית, המהווה מגזר פעילות.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר (במיליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
31 בדצמבר 2016					
974	472	504	238	257	הכנסות
		7%		8%	אחוז שינוי
779	383	405	193	207	NOI
		6%		7%	אחוז שינוי

הגידול ב- NOI נובע בעיקר מפתחת קניון ראשונים ברבעון הראשון של שנת 2017 ומרכישת עזריאלי רעננה במהלך שנת 2016.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח):

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
381	388	191	195	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁴
2	8	2	4	בגין נכסים שנרכשו בשנת 2016
-	9	-	8	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017
383	405	193	207	סה"כ

ה- NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים) והושפע לשלילה משטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים ומגידול בעלויות בענפי השמירה והניקיון.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2017 בסך של כ- 12.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 12.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 8 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 41 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2017.

¹⁴ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר (במליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2016	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
447	220	230	110	115	הכנסות
		5%		5%	אחוז שינוי
369	183	190	92	95	NOI
		4%		3%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מגידול בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים (בעיקר המשך איכלוס המשרדים במרכז עזריאלי חולון) ופתיחת המשרדים בראשונים.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח):

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
183	189	92	94	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁵
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
-	1	-	1	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017
183	190	92	95	סה"כ

ה- NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים) והמשך איכלוס מרכז עזריאלי חולון והושפע לשלילה מגידול בעלויות בענפי השמירה והניקיון.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2017 בסך של כ- 9 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 8.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מגידול בשווי ההון כאמור להלן ומהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הון של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר

הרווח מהתאמת שווי הון של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 455 מיליון ש"ח לעומת כ- 339 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח בתקופת הדוח נובע משערוך של מגדל המשרדים בשרונה ומגדלי עזריאלי בתל-אביב. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2017.

¹⁵ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר (במליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
31 בדצמבר 2016					
229	110	113	55	56	הכנסות
		3%		2%	אחוז שינוי
124	59	62	30	30	NOI
		5%		-	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מרכישת בנין משרדים באוסטין טקסס ארה"ב בקיזו השפעת ירידת שער החליפין של הדולר.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח):

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
59	56	30	27	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁶
-	6	-	3	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017
59	62	30	30	סה"כ

ה- NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לשלילה בעיקר מהירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי שהיה נמוך בתקופת הדוח בכ- 5% משער החליפין בתקופה המקבילה אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 ביוני 2017 בסך של כ- 2.0 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 30 ביוני 2017 לעומת 31 בדצמבר 2016.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 5 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

1.10.4. מגזר דיור מוגן :

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר (במליוני ש"ח) :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2016	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
95	34	63	17	31	הכנסות
		85%		82%	אחוז שינוי
29	12	21	6	11	NOI
		75%		83%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מרכישת פאלאס רעננה במהלך שנת 2016.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח) :

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
12	13	6	7	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁷
	8	-	4	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
		-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017
12	21	6	11	סה"כ

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 30 ביוני 2017 לסך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסים בהקמה ומגידול בשווי ההוגן.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 58 מיליון ש"ח לעומת כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2017.

¹⁷ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת גרנית (במליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2016	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	30 ביוני 2016	30 ביוני 2017	
653	336	390	147	169	הכנסות
		16%		15%	אחוז שינוי
83	55	64	17	23	רווח המגזר
		16%		35%	אחוז שינוי

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

עיקר הגידול בהכנסות וברווח בתקופת הדוח נובע מתוצאות סופרגז.

1.10.6. רווח מפעילות מופסקת סונול

בחודש יולי 2016, השלימה גרנית את מכירת מלוא החזקותיה (100%) בסונול. בהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות סונול מוצגות מחדש במספרי ההשוואה לדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017.

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.10 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון והוצאות מימון נטו, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, השפעות המצב הכלכלי על תחומי הפעילות של החברה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, עיכובים במתן היתרים או אישורים הנחוצים להתקדמות הפרויקטים בהקמה, שינויים ברגולציה הקשורה בפעילות החברה, לרבות בתחום התכנון והבניה, התייקרות חומרי גלם המשמשים לבניה, שינויים במדד המחירים לצרכן, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח, תוך ציון עובדה זו לצידם ("מועד פרסום הדוח") או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

2. היבטי ממשל תאגידי

2.1. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר מנחם עינן (דירקטור רגיל ובעל כשירות מקצועית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והגב' ציפה כרמון (דירקטורית בלתי תלוייה ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים נוספים בדבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ראה דוח הממשל התאגידי המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 13 באוגוסט 2017 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017 והשתתפו כל חבריה (למעט מר מנחם עינן), לשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות, לאחר שטייטה מתקדמת של הדוח הרבעוני, על כל חלקיו, וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה.

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, יצאו מהישיבה המשתתפים שאינם חברי הועדה (למעט מנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים והיועץ המשפטי של החברה) ואז העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 15 באוגוסט 2017.

ביום 15 אוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. טיוטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחו לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון.

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בנוסף, קיים דירקטוריון החברה דיון בגירעון בהון החוזר. הדירקטוריון קבע, כי אין בגרעון בהון החוזר, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017 והוסמכו המורשים לחתום עליהם

2.2. תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי המוענקים לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה והענקת פטור מאחריות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה

ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לגב' דנה עזריאלי, גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ("דירקטוריות שהינן בעלות השליטה"), לתקופה נוספת של שלוש שנים, וכן הענקת פטור מאחריות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה, וזאת החל מיום 27 באפריל, 2017. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 028392-01-2017), ודוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 30 באפריל 2017 (אסמכתא: 01-2017-043866), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.3. הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכחנו בה מעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם

ביום 27 באפריל, 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכחנו בה מעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-028392), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 30 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-043866), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4. אישור תשלום גמול לדירקטור

ביום 21 במרץ 2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר המלצת וועדת התגמול מיום 19 במרץ 2017, תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות למר מנחם עינן, החל מיום 1 במרץ 2017 לאחר שהסכם ייעוץ קודם עם מר עינן הסתיים ביום 28 בפברואר 2017. הגמול שישולם למר עינן הינו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. הגמול למר עינן אושר בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-027009), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.5. הסכם בעלי מניות

ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות ("הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה ("בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם Azrieli Holdings Inc. ("עזריאלי החזקות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, נדב השקעות, ותאגיד קנדי נוסף שהוא בעל מניות בעזריאלי החזקות ושהיה בעבר בשליטתו הישירה של מר דוד עזריאלי ז"ל (שלושתם "תאגידי החזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 ("הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסויימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שיקבע על ידה, ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. יובהר, כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד פרסום הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 21 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-026388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.6. חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעלי שליטה)

ביום 1 ביוני 2017 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מיום 3 ביוני 2017 ועד ליום 2 ביוני 2018. ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול המאושרת של החברה.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

3.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראה פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017.

3.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

3.3 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראה ביאור 13 לדוח המאוחד ליום 30 ביוני 2017.

3.4 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב', סדרה ג', סדרה ד')

ראה נספח ג' לדוח הדירקטוריון.

3.5 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2016. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני 2017 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראה ביאור 13'ג' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2016).

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו ליום 30 ביוני 2017 ופרטים אודות הערכת שווי זו בהתאם להוראות תקנה 8ב. לתקנות, מצורפת נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 30 ביוני 2017, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני 2017) עמד על סך של כ- 5 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 25 מיליארד ש"ח (כ- 21% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

3.6 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017.

3.7 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2017.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 15 באוגוסט 2017

נספח א

**מבחני רגישות - עדכון
ליום 30 ביוני 2017**

נספח א' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2017

שיעור השינוי	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס אלפי ש"ח	רווח מהשינויים בגורם השוק			דרך קביעת השווי אלפי ש"ח
	אלפי ש"ח עליה של 2%	אלפי ש"ח עליה של 10%	אלפי ש"ח עליה של 5%		אלפי ש"ח ירידה של 10%	אלפי ש"ח ירידה של 5%	אלפי ש"ח ירידה אבסולוטית של 2%	
שיעור היוון משוקלל:								
5.75% - 6.50%	(187,518)	(70,912)	(37,136)	789,677	41,083	86,710	361,484	היוון תזרימים
6.75% - 7.5%	(2,951,922)	(1,203,572)	(627,080)	13,236,940	687,585	1,484,507	5,324,874	היוון תזרימים
7.51% - 8%	(1,535,512)	(703,410)	(351,395)	6,923,497	387,227	817,564	2,618,408	היוון תזרימים
8.01% - 8.5%	(123,163)	(57,633)	(29,948)	551,245	34,155	71,544	202,262	היוון תזרימים
8.51% - 9.75%	(93,343)	(45,625)	(23,449)	1,343,155	27,216	56,173	144,464	היוון תזרימים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(4,891,458)	(2,081,152)	(1,069,008)	22,844,514	1,177,266	2,516,498	8,651,492	

נספח ב

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 ביוני 2017
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ב'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות כספיים סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעה בגרנית ובעזריאלי אי קומרס אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 וכן אינם מהווים דוחות כספיים נפרדים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות אינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך אך יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

הנתונים בנספח זה לא בוקרו ונסקרו על ידי רואי החשבון של החברה.

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

667,334	466,513	886,774	מזומנים ושווי מזומנים
614,261	4,270	404,437	פקדונות והשקעות לזמן קצר
69,692	84,093	67,266	לקוחות
103,491	75,562	76,420	חייבים ויתרות חובה
7,480	5,719	12,306	נכסי מסים שוטפים
1,462,258	636,157	1,447,203	

נכסים מוחזקים למכירה

-	-	40,000
1,462,258	636,157	1,487,203

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

779,220	1,002,933	795,010	השקעות בחברות מוחזקות
223,873	139,255	244,765	הלוואות ויתרות חובה
1,625,453	1,586,516	1,674,847	נכסים פיננסיים
23,722,736	22,645,554	24,649,939	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
127,556	110,913	156,920	רכוש קבוע
86,283	86,890	85,762	נכסים בלתי מוחשיים
615	835	622	נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

26,565,736	25,572,896	27,607,865
28,027,994	26,209,053	29,095,068

סה"כ נכסים

נספח ב'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,025,643	3,155,508	1,281,520	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
155,475	117,057	322,076	ספקים ונותני שירותים
303,139	432,196	345,864	זכאים ויתרות זכות
659,024	622,462	691,927	פקדונות מלקוחות דיור מוגן
21,990	41,463	12,599	התחייבויות בגין מסים שוטפים
3,165,271	4,368,686	2,653,986	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,451,115	2,509,876	2,261,562	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4,149,815	1,968,271	5,377,774	אגרות חוב
45,250	44,678	45,439	התחייבויות אחרות
5,479	4,918	5,676	הטבות לעובדים
2,897,567	2,975,017	3,086,070	התחייבויות מסים נדחים
9,549,226	7,502,760	10,776,521	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
499,528	414,378	450,074	קרנות הון
12,237,592	11,343,769	12,638,948	עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

15,273,358	14,294,385	15,625,260
40,139	43,222	39,301

זכויות שאינן מקנות שליטה

15,313,497	14,337,607	15,664,561
------------	------------	------------

סה"כ הון

28,027,994	26,209,053	29,095,068
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

נספח ב'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,754,982	422,782	460,439	842,554	913,827	הכנסות:
710,578	33,455	531,181	390,466	516,227	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
39,188	2,744	97	8,979	8,059	רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
21,781	5,467	3,291	30,617	23,929	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
10,395	(46)	35,062	9,943	45,063	מימון
					חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
					אחרות
2,536,924	464,402	1,030,070	1,282,559	1,507,105	סה"כ הכנסות
445,613	101,423	117,047	200,301	232,412	עלויות והוצאות:
39,921	7,033	9,976	13,042	18,106	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
64,621	14,367	15,706	29,512	31,101	מכירה ושיווק
134,697	40,653	69,077	61,198	105,710	הנהלה וכלליות
					מימון
684,852	163,476	211,806	304,053	387,329	סה"כ עלויות והוצאות
1,852,072	300,926	818,264	978,506	1,119,776	רווח לפני מסים על ההכנסה
(35,400)	(56,842)	(176,888)	(56,784)	(237,896)	מסים על ההכנסה
1,816,672	244,084	641,376	921,722	881,880	רווח מפעילות נמשכת לתקופה, כולל המיעוט
(8,501)	390	-	(2,867)	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לתקופה, כולל המיעוט
1,808,171	244,474	641,376	918,855	881,880	רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

נספח ג

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ג- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
במיליוני ש"ח													
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	1,207.7	1,207.7	1.9	1,191.6	1,196.5	קבועה	0.65	1 באפריל 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר 2016 עד 2025 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הירקון 113 תל אביב ;	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ; כתובת : הרחוב הירקון 113 תל אביב ; טלפון : 03-5544553 ; פקס : 03-5271039 ; כתובת דוא"ל : hermetic@hermetic.co.il ; איש הקשר אצל הנאמן : דן אבנון או עידן קנובל.
	23 ביוני 2015	600.3											
	30 במרץ 2017	228.8											
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,184.1	1,184.1	9.6	1,177.5	1,216.7	קבועה	1.64	1 ביולי 2018 עד 2027 (כולל)	החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2016 עד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הירקון 113 תל אביב ;	
	30 במרץ 2017	179.0											
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	3,177.7	3,177.7	20.7	3,153.0	3,168.7	קבועה	1.34	5 ביולי 2018 עד 2030 (כולל)	החל מחודש ינואר 2017, פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הירקון 113 תל אביב ;	
	30 במרץ 2017	983.6											
סה"כ		5,814.2	5,569.5	5,595.0	32.2	5,522.1	5,581.9						

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ג') ו-(סדרה ד') תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי (המצוין בטבלה), יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

1. סדרת אגרות החוב (סדרה ב'), סדרת אגרות החוב (סדרה ג') וסדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של אגרות החוב (סדרה ב'), של אגרות החוב (סדרה ג') ושל אגרות החוב (סדרה ד'). לפרטים ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 8 בפברואר 2015 (אסמכתא : 2015-01-027136) וסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 3 בספטמבר 2015 (אסמכתא : 2015-01-112788), וסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא : 2016-01-075079), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
3. החברה, בתום תקופת הדיווח, ולמועד פרסום הדוח, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') לפירעון מיידי.
4. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראה סעיפים 5.2 - 5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה ובין למועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017 ¹	-	-
סדרה ג'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017 ¹		
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	28 במרץ 2017 ²		

¹ לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-030966) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ד') ראה דוח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-030939), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נספח ד

עדכון הערכת שווי מרכז עזריאלי

ליום 30 ביוני 2017

(הערכת השווי מצורפת בקובץ נפרד)

נספח ד' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מרכז עזריאלי תל אביב	זיהוי נושא ההערכה
30.06.2017	עיתוי ההערכה
5,145,700 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה בספרי החברה
רון כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'	זיהוי המעריך ואפיונו
גישת היוון תזרימי מזומנים	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
ראה בסעיף 9.2.9 לדוח התקופתי ליום 31.12.2016	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 ביוני 2017





קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 וכן עד למועד פרסום הדוח, שטרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 16 באוגוסט 2017; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 ביוני 2017; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017. "תשקיף מדף של החברה" - תשקיף מדף שפרסמה החברה בנושא תאריך 11 במאי 2016 (אסמכתא: 01-063049-2016).

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) גיוס חוב; ו- (2) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה; (3) קבלת שומת מס; ראו סעיף 1.3 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מידי מיום 6 ביולי 2017 (אסמכתא: 01-070461), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקותיו של מר מנחם עינן, דירקטור בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 1 בינואר 2017 (אסמכתא: 01-000042-2017), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקותיו של מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 30 באפריל 2017 (אסמכתא: 01-043860-2017), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות בעלי עניין בחברה באופן שמגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, חדלה להיות בעלת עניין בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 6 ביוני 2017 (אסמכתא: 01-057501), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 10 במאי 2017 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ- 480 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.6 (ב) לפרק א' של דוח זה.

4. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים.

בעזריאלי שרונה, נחתמו חוזים (אשר חלקם כוללים אופציות להשכרת שטחים נוספים) ו/או הוחלפו טיטות בשלבים מתקדמים, ביחס לכ-95% משטחי ההשכרה למשרדים (כאשר ביחס לכ-90% קיימים חוזים חתומים לרבות אופציות).

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 22 במרץ, 2017 (מס' אסמכתא: 01-026958-2017), והנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש מאי 2017 נתקבל אישור אכלוס למרתפים, ובחודש יוני 2017, נתקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים. כמו כן, ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למסחר, נחתמו הסכמי שכירות ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2017 הושלמה הקמת קניון עזריאלי ראשונים ומגדל המשרדים ונתקבל טופס אכלוס לפרויקט. הקניון נפתח לקהל הרחב ובמועד פרסום הדוח החל איכלוס מגדל המשרדים. ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (ביחס לכ-75% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים).

עזריאלי TOWN - בחודש אפריל 2017, אישרה הועדה המקומית את הבקשה להיתר עילי לפרויקט והחברה פועלת למילוי התנאים הקבועים באישור, לצורך קבלת ההיתר.

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב - בחודש מאי 2017, קיבלה החברה היתר שינויים ביחס להיתר החפירה והדיפון שניתן לה. כמו כן, התקיים דיון בועדה המחוזית בקשר עם התנגדויות לתכנית ההרחבה והחברה ממתנה לקבלת החלטת הועדה למתן תוקף לתכנית.

להבים - בחודש יולי 2017, נתקבל היתר בפרויקט פאלאס דיור מוגן להבים להקמת 350 יחידות דיור, מחלקה סיעודית, שטחים נלווים, מסחר ומרתף תת קרקעי.

5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

נכס באזור התעשייה בחולון - לודז'ה - בחודש מרץ 2017, אישרה הועדה המקומית את הבקשה להיתר הריסה, דיפון וחפירה לפרויקט והחברה פועלת למילוי התנאים הקבועים באישור, לצורך קבלת ההיתר. בקרקעות המנוור אושרה בחודש יולי 2017 בקשה להיתר מרתפים והחברה פועלת למילוי תנאי הועדה לקבלתו וכן נתקבל היתר חפירה ודיפון וכן הגישה החברה בקשה להיתר עילי לוועדה המקומית.

לפרטים נוספים באשר לפרויקטים שלעיל וכן בדבר סך ההשקעות בתקופת הדוח שהקבוצה המשיכה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה של נכסים קיימים, ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' של דוח זה.

6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.2017	לרבעון שהסתיים ביום 30.06.2017	(נתונים לפי 100%)
2,877,555	2,882,428	2,976,158	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
208,841	52,245	51,872	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
53,485	(1,881)	87,027	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.3%	7.0%	שיעור תשואה (%)
104	104	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) (*)

(*) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון השני לשנת 2017 על סך של כ-100 ש"ח למ"ר, ברבעון הראשון לשנת 2017 על סך של כ-99 ש"ח למ"ר, ובשנת 2016 על כ-99 ש"ח למ"ר.

עדכון הערכת השווי לנכס זה ליום 30 ביוני 2017, מצורפת כנספח ד' לפרק א' לדוח זה.

7. פעילויות נוספות

השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה בתחום הבנקאות והפיננסים סעיף 14.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד

עדכון לסעיף 14.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – השקעה בלאומי קארד:

חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו - 2016 ("חוק הפיקוח")

ביום 24 ביולי 2017 הכנסת חוקקה תיקון לחוק הפיקוח המרחיב את תחולתו גם על פלטפורמות לתיאור באשראי בין מלווים לבין לוויים שהם יחידים או תאגידים, המוגבלים להלוואות של מיליון שקלים חדשים. חובת רישוי זו תיכנס לתוקף ביום 1 בפברואר 2018. במסגרת החוק ניתנה הגנת יוקא

לפלטפורמות והבנקים וחברות כרטיסי האשראי המוחזקות על-ידם מנועים להיכנס לתחום זה למשך שלוש שנים מיום תחילת החוק.

חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות (תיקון מס' 5) (מלווים מוסדיים, ריבית מרבית ועונשין), התשע"ה – 2015 - ביום 26 ביולי 2017 התקבל בקריאה שניה ושלישית תיקון 5 לחוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות שייקרא מעתה – חוק אשראי הוגן. החוק קובע הוראות ביחס לריבית מקסימלית שניתן לגבות בגין אשראי, וכן שורה של הוראות גילוי נאות בעת מתן הלוואה, ומגבלות שונות בקשר עם העמדת הלוואה לפירעון מיידי. כמו כן, החוק קובע שורה של סנקציות בגין הפרת הוראותיו, לרבות סנקציות פליליות.

חוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות")

ביום 28 במרץ 2017 האריכה המפקחת על הבנקים את תקופת המעבר לקבלת רישיון סליקה הקבועה בחוק הבנקאות עד ליום 31 במרץ 2018 (או למועד מוקדם יותר בו תינתן תשובה לבקשת לאומי קארד).

תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017

ביום 8 במאי 2017 אושרו תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, על-ידי ועדת חוקה חוק ומשפט. מטרת התקנות היא, בין היתר, לקבוע עקרונות אבטחת מידע הקשורים בניהול ובשימוש במידע במאגרי מידע, בהתבסס על תקני אבטחת מידע מקובלים בעולם והכל במטרה לספק הגנה על זכויות נושאי המידע במאגר המידע מפני שימוש לרעה במידע אודותיהם. התקנות קובעות שורה של הוראות בקשר עם הגדרת סיכונים ועדכונים התקופתי, קביעת נהלי אבטחת מידע בהתאם לרגישות המאגר וכן מתייחסות להיבטים הפיזיים של שמירת המאגר והצורך באבטחתו.

תקן EMV

בהמשך לעדכונים קודמים בנושא, ביום 26 ביולי 2017 פרסמה המפקחת על הבנקים עדכון חוזר בדבר "סולקים וסליקת עסקאות בכרטיסי חיוב" לעניין שימוש בתקן EMV, לפיו החל מיום 1 בינואר 2018 יחובר מסוף חדש אך ורק למערכת כרטיסי חיוב החדשה התומכת בתקן בכפוף לחריגים הקבועים בחוזר. מועד כניסתו לתוקף של מנגנון הסטת האחריות נדחה ליום 1 בינואר 2019.

עדכון לסעיף 14.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד

לעדכון בנושא מימוש חלק מהחזקות החברה בבנק לאומי ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח). לעדכון בקשר עם המחלוקת עם בנק לאומי, ראה ביאור 3ג לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

מימון .8

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ניירות ערך מסחריים

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-448 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך הרבעון כ-3 מיליון ש"ח) וסדרה לא מדורגת בהיקף של 190 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה א') של החברה

ביום 31 במרץ 2017 נפרעו אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 263 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-229 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-223 מיליון ש"ח (כ-221 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, הינה 1,208 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 3ב לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 220 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-179 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך של כ-182 מיליון ש"ח (כ-180 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שבמחזור, הינה 1,184 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,090 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-984 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-960 מיליון ש"ח (כ-952 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור, הינה 3,178 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

9. דירוג אשראי

עדכון לסעיף 19.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 27 במרץ 2017 קבעה מידרוג, דירוג של Aa1, באופן יציב לאג"ח סדרה ד' המדורגת על ידי מידרוג במסגרת הרחבת סדרות אג"ח ב', ג' ו-ד' בסכום כולל של עד 800 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-029991), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 28 במרץ 2017 עדכנה מידרוג את הדרוג כאמור, כך שהסכום הכולל להרחבת סדרות אג"ח ב', ג' ו-ד', הינו 1,100 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 למרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030939), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 27 במרץ 2017 קבעה מעלות דירוג AA+, לסדרות אג"ח ב' ו-ג' המדורגות על ידי מעלות, במסגרת הרחבת סדרות אג"ח ב' ג' ו-ד' בסכום כולל של עד 800 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030003), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 28 במרץ 2017 עדכנה מעלות את הדרוג כאמור, כך שהסכום הכולל להרחבתן של סדרות אג"ח ב' ג' ו-ד', הינו 1,580 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 למרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030966), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

10. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017.

11. מגבלות ופיקוח על התאגיד

עדכון לסעיף 23.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד – דירוג מוגן:

ביום 25 ביולי 2017 אושרה בקריאה ראשונה בכנסת הצעת חוק הדיור המוגן (תיקון) (הבטחת כספי הפיקדון), תשע"ז - 2017.

הצעת החוק קובעת בתמצית, כי בעל רישיון להפעלת בית דיור מוגן אינו רשאי לקבל מדייר סכום העולה על שבעה אחוזים מהפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא אם כן הוא רשם משכנתה ראשונה על שמו של הדייר.

על אף האמור לעיל נקבע, כי מפעיל רשאי לקבל תשלום על חשבון הפיקדון, ובלבד שמסר לדייר ערבות בנקאית לצורך הבטחת כספי הפיקדון.

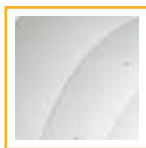
כמו כן, נקבעה בהצעת החוק ועדת חריגים אשר לבקשת המפעיל תהיה רשאית לפטור אותו, באופן מלא או חלקי, מהעמדת בטוחות כאמור לעיל, ולקבוע תנאים לפטור כאמור או להורות על המצאת בטוחה חלופית.

עוד קובעת הצעת החוק, כי נציגי הדיירים ימנו בהסכמת המפעיל רואה חשבון לבדיקת היציבות הכלכלית של בית הדיור המוגן, כאשר המפעיל והדיירים יישאו בעלויות הכרוכות בכך באופן שווה.

מובהר, כי נכון למועד הדוח, הצעת החוק עברה בקריאה ראשונה בלבד, וכי בנוסח הסופי של החוק, אם וככל שיאושר בקריאה שנייה ושלישית, ייתכנו שינויים ביחס לנוסח שתואר לעיל, כמו גם הוספת הוראות מעבר מתאימות. להערכת החברה, אין להצעת החוק האמורה, אם תתקבל בנוסחה הנוכחי, כדי להשפיע השפעה מהותית על החברה או רווחיה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2017



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-15	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-28	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת עזריאלי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-21% ו-14%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוועד לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 15 באוגוסט, 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | טלפון: 03-6094022 | פקס: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

714,988	492,043	936,167	מזומנים ושווי מזומנים
658,286	54,866	449,247	פקדונות והשקעות לזמן קצר
288,376	290,366	308,853	לקוחות
137,092	111,508	113,394	חייבים ויתרות חובה
60,478	58,282	54,258	מלאי
17,201	11,435	23,691	נכסי מסים שוטפים
1,876,421	1,018,500	1,885,610	
781	1,923,345	40,161	נכסים המוחזקים למכירה ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

1,877,202	2,941,845	1,925,771
-----------	-----------	-----------

נכסים לא שוטפים

79,473	75,511	84,964	השקעות והלוואות חברות כלולות
339,768	141,673	320,951	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,713,336	1,609,408	1,762,730	נכסים פיננסיים
52,483	49,388	52,852	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
23,722,736	22,645,554	24,649,939	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
445,187	427,388	479,765	רכוש קבוע
333,097	336,683	320,178	נכסים בלתי מוחשיים
19,950	19,331	20,684	נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

26,706,030	25,304,936	27,692,063
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

28,583,232	28,246,781	29,617,834
------------	------------	------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,082,564	3,233,304	1,362,531	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
218,633	170,559	389,597	ספקים ונותני שירותים
199,918	195,449	201,262	זכאים ויתרות זכות
764,003	728,252	796,805	פקדונות מלקוחות
12,498	12,158	12,835	הפרשות
37,428	58,566	25,717	התחייבויות בגין מסים שוטפים
3,315,044	4,398,288	2,788,747	
169	1,548,527	-	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

3,315,213	5,946,815	2,788,747
-----------	-----------	-----------

התחייבויות לא שוטפות

2,487,888	2,580,020	2,297,784	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4,498,260	2,334,535	5,710,329	אגרות חוב
8,139	7,241	8,284	הטבות לעובדים
45,250	48,703	45,443	התחייבויות אחרות
2,912,691	2,989,479	3,100,568	התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

9,952,228	7,959,978	11,162,408
-----------	-----------	------------

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
499,528	414,378	450,074	קרנות הון
12,237,592	11,343,769	12,638,948	עודפים

סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

15,273,358	14,294,385	15,625,260
------------	------------	------------

זכויות שאינן מקנות שליטה

42,433	45,603	41,419
--------	--------	--------

סה"כ הון

15,315,791	14,339,988	15,666,679
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

28,583,232	28,246,781	29,617,834
------------	------------	------------

15 באוגוסט, 2017

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

יובל ברונשטיין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הכנסות: מדמי שכירות, ניהול ואחזקה ממכירות, מעבודות ומשירותים רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מימון אחרות
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,744,621	420,268	458,641	836,492	910,224	סה"כ הכנסות
660,795	147,526	171,740	336,947	396,416	
710,578	33,455	531,181	390,466	516,227	
49,061	4,286	3,629	13,804	16,612	
14,116	975	35,463	11,941	45,667	
3,179,171	606,510	1,200,654	1,589,650	1,885,146	
445,486	101,388	116,974	200,235	232,317	עלויות והוצאות: עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים מכירה ושיווק הנהלה וכלליות חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס מימון אחרות
419,153	90,066	110,414	203,001	259,206	
171,773	37,401	45,195	74,188	88,057	
104,310	23,890	28,033	47,227	52,705	
8,439	1,787	1,279	3,840	2,965	
159,124	49,207	78,129	72,602	119,645	סה"כ עלויות והוצאות רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה רווח מפעילות נמשכת רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו (לאחר מס) רווח נקי לתקופה
5,191	41	49	41	141	
1,313,476	303,780	380,073	601,134	755,036	
1,865,695	302,730	820,581	988,516	1,130,110	
(49,023)	(58,646)	(179,205)	(66,794)	(248,230)	
1,816,672	244,084	641,376	921,722	881,880	רווח כולל אחר: סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(8,501)	390	-	(2,867)	-	
1,808,171	244,474	641,376	918,855	881,880	
(17)	-	-	-	-	
95,944	3,565	49,077	14,795	51,262	סה"כ רווח כולל לתקופה
(11,392)	22,075	(42,034)	(15,408)	(103,953)	
84,552	25,640	7,043	(613)	(52,691)	
84,535	25,640	7,043	(613)	(52,691)	
1,892,706	270,114	648,419	918,242	829,189	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,810,018 (1,847)	244,134 340	641,264 112	916,178 2,677	881,356 524
1,808,171	244,474	641,376	918,855	881,880
1,895,013 (2,307)	269,081 1,033	649,615 (1,196)	916,040 2,202	831,902 (2,713)
1,892,706	270,114	648,419	918,242	829,189
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
15.00 (0.07)	2.01 -	5.29 -	7.58 (0.02)	7.27 -
14.93	2.01	5.29	7.56	7.27
121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760

רווח נקי לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת
(בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ג. המיוחס
לבעלים של החברה:**

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות
ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי
והמדולל למניה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת					קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה		
			קרנות הון אחרות	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	הון מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,315,791	42,433	15,273,358	12,237,592	(2,096)	25,789	(31,002)	19,622	487,215	2,518,015	18,223
881,880	524	881,356	881,356	-	-	-	-	-	-	-
51,262	-	51,262	-	-	-	-	-	51,262	-	-
(103,953)	(3,237)	(100,716)	-	-	-	-	(100,716)	-	-	-
829,189	(2,713)	831,902	881,356	-	-	-	(100,716)	51,262	-	-
(480,000)	-	(480,000)	(480,000)	-	-	-	-	-	-	-
(125)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,824	1,824	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(478,301)	1,699	(480,000)	(480,000)	-	-	-	-	-	-	-
15,666,679	41,419	15,625,260	12,638,948	(2,096)	25,789	(31,002)	(81,094)	538,477	2,518,015	18,223

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
זמינים למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,869,828	98,603	13,771,225	10,827,591	(2,096)	18,641	(30,974)	30,469	391,356	2,518,015	18,223
918,855	2,677	916,178	916,178	-	-	-	-	-	-	-
14,795 (15,408)	85 (560)	14,710 (14,848)	-	-	-	-	-	14,710	-	-
918,242	2,202	916,040	916,178	-	-	-	(14,848)	14,710	-	-
(400,000)	-	(400,000)	(400,000)	-	-	-	-	-	-	-
-	28	(28)	-	-	-	(28)	-	-	-	-
2,918	2,918	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(51,000)	(58,148)	7,148	-	-	7,148	-	-	-	-	-
(448,082)	(55,202)	(392,880)	(400,000)	-	7,148	(28)	-	-	-	-
14,339,988	45,603	14,294,385	11,343,769	(2,096)	25,789	(31,002)	15,621	406,066	2,518,015	18,223

יתרה ליום 1 בינואר 2016

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
זמינים למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים
קשורים
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה בת
**סה"כ עסקאות עם בעלי מניות
החברה**

יתרה ליום 30 ביוני 2016

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,016,561	40,916	14,975,645	11,997,684	(2,096)	25,789	(31,002)	(40,368)	489,400	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 באפריל 2017
641,376	112	641,264	641,264	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
49,077	-	49,077	-	-	-	-	-	49,077	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(42,034)	(1,308)	(40,726)	-	-	-	-	(40,726)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
648,419	(1,196)	649,615	641,264	-	-	-	(40,726)	49,077	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(125)	(125)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,824	1,824	-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
1,699	1,699	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
15,666,679	41,419	15,625,260	12,638,948	(2,096)	25,789	(31,002)	(81,094)	538,477	2,518,015	18,223	יתרה ליום 30 ביוני 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות										
												אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
												אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,069,874	44,570	14,025,304	11,099,635	(2,096)	25,789	(31,002)	(5,761)	402,501	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 באפריל 2016									
244,474	340	244,134	244,134	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה									
3,565	-	3,565	-	-	-	-	-	3,565	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס									
22,075	693	21,382	-	-	-	-	21,382	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ									
270,114	1,033	269,081	244,134	-	-	-	21,382	3,565	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה									
14,339,988	45,603	14,294,385	11,343,769	(2,096)	25,789	(31,002)	15,621	406,066	2,518,015	18,223	יתרה ליום 30 ביוני 2016									

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	391,356	30,469	(30,974)	18,641	(2,096)	10,827,591	13,771,225	98,603	13,869,828
-	-	-	-	-	-	-	1,810,018	1,810,018	(1,847)	1,808,171
-	-	95,859	-	-	-	-	-	95,859	85	95,944
-	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)	-	(17)
-	-	-	(10,847)	-	-	-	-	(10,847)	(545)	(11,392)
-	-	95,859	(10,847)	-	-	-	1,810,001	1,895,013	(2,307)	1,892,706
-	-	-	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)	-	(400,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(175)	(175)
-	-	-	(28)	-	-	-	-	(28)	28	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,432	4,432
-	-	-	-	-	7,148	-	-	7,148	(58,148)	(51,000)
-	-	-	-	(28)	7,148	-	(400,000)	(392,880)	(53,863)	(446,743)
18,223	2,518,015	487,215	19,622	(31,002)	25,789	(2,096)	12,237,592	15,273,358	42,433	15,315,791

יתרה ליום 1 בינואר 2016
רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לשנה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,808,171	244,474	641,376	918,855	881,880
87,530	26,399	16,181	52,881	32,579
32,199	25,227	-	25,227	-
(16,835)	(2,800)	(5,336)	(5,699)	(10,496)
(710,578)	(33,455)	(531,181)	(390,466)	(516,227)
113,617	39,345	70,161	59,296	82,859
(529)	(91)	(333)	(137)	(493)
8,439	1,787	1,279	3,840	2,965
57,927	67,159	179,205	75,698	248,230
(66)	(9)	69	(9)	(120)
-	-	(30,587)	-	(30,587)
5,634	-	-	-	-
(241,560)	(43,178)	(52,334)	(136,191)	(94,937)
(3,927)	1,204	-	(3,564)	3,843
(1,764)	(13,078)	5,495	432	6,220
(3,586)	117,208	20,236	67,919	(21,718)
(11,035)	(2,544)	1,605	(6,523)	(70)
92,904	58,054	(6,388)	44,116	2,106
101,112	4,993	36,285	12,778	73,478
(27,839)	(5,191)	(11,451)	(5,584)	(27,090)
163	(579)	95	(921)	239
1,289,977	484,925	334,377	711,948	632,661

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
רווח מממוש כרוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים
בלתי מוחשיים, נטו
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
שינוי בנכסים פיננסיים
רווח מממוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים
למכירה
הפסד מממוש השקעה בחברה בת (נספח א')
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שחיקת (שיערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
שינוי בספקים וזכאים אחרים
קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן
החזר פקדונות מדיירים דיור מוגן
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,796	841	429	1,503	898	תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
4,536	-	-	4,536	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
-	(5,612)	-	(6,059)	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
					רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
(2,007,517)	(570,693)	(199,118)	(1,212,521)	(455,166)	להשקעה בהקמה
(118,437)	(60,557)	(24,077)	(87,011)	(42,758)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(16,789)	(2,410)	(8,302)	(8,523)	(10,342)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
(618,163)	(2,265)	(403,175)	(14,800)	209,159	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(301)	(194)	2,363	(300)	2,665	שינוי בהשקעות מוגבלות
-	-	204	-	204	מענק שהתקבל
					תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים
725	(130)	-	725	-	נגזרים, נטו
					שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח
5,389	146	2,068	741	2,068	והפסד, נטו
(2,634)	(545)	-	(829)	(1,143)	מתן הלוואות לזמן ארוך
16,350	4,035	2,332	14,591	5,809	גביית הלוואות לזמן ארוך
27,550	6,916	5,930	22,291	17,326	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
					תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים
79,714	-	29,921	-	46,607	למכירה, נטו
(61,294)	(60,864)	-	(60,864)	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
					תמורה מממוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו
116,339	-	15,691	-	16,550	(נספח א')
(6,600)	44,787	-	(6,600)	-	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
(2,578,336)	(646,545)	(575,734)	(1,353,120)	(208,123)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(51,000)	-	-	(51,000)	-	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(400,000)	(400,000)	(480,000)	(400,000)	(480,000)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(409,867)	(340,503)	(130,720)	(393,088)	(626,106)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
2,176,535	-	-	-	1,353,526	פרעון אגרות חוב
1,139,994	806,631	-	1,056,631	244,355	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(885,117)	(49,378)	(19,810)	(173,836)	(596,994)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(308,757)	125,031	(17,308)	310,908	3,058	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(4,145)	(1,656)	(2,225)	(2,918)	(3,786)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
5,802	1,701	2,151	3,546	4,161	פרעון פקדונות מלקוחות
(175)	-	(125)	-	(125)	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
4,432	-	1,824	2,918	1,824	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(198,180)	(47,769)	(30,298)	(96,845)	(91,887)	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
					ריבית ששולמה
1,069,522	94,057	(676,511)	256,316	(191,974)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(218,837)	(67,563)	(917,868)	(384,856)	232,564	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
934,724	613,926	1,861,734	934,724	714,988	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
833	(56,467)	(100)	(55,877)	(22)	שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
(1,732)	2,147	(7,599)	(1,948)	(11,363)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
714,988	492,043	936,167	492,043	936,167	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2017, בסך 172,557 אלפי ש"ח ו-186,239 אלפי ש"ח, בהתאמה. בשנת 2016 הפעילות שאינה במזומן כללה שינוי בחיובים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת בסך 125,088 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(183,085)	-	-	-	-
73,246	-	-	-	-
684,366	-	-	-	-
37,045	-	-	-	-
12,420	-	-	-	-
7,100	-	-	-	-
(72,094)	-	-	-	-
(311,938)	-	-	-	-
(97,500)	-	-	-	-
(27,587)	-	15,691	-	16,550
(5,634)	-	-	-	-
116,339	-	15,691	-	16,550

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת סונול ישראל

בע"מ שאוחדה בעבר (ראה ביאור 4):

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
השקעות והלוואות
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
דמי חכירה ששולמו מראש
נדל"ן להשקעה
נכסי מיסים נדחים
הפרשות והטבות לעובדים
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
הלוואה שניתנה בגין מכירת ההשקעה
חייבים בגין מכירת ההשקעה
הפסד ממימוש השקעה בחברה בת

נספח ב' -

רכישת חברה שאוחדה לראשונה - אחוזת בית

רעננה דיור מוגן בע"מ:

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים ופקדונות
לזמן קצר)
התחייבויות בגין פקדונות מלקוחות
נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
נדל"ן להשקעה
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות

(31,361)	(31,361)	-	(31,361)	-
327,655	327,655	-	327,655	-
(13,460)	(13,460)	-	(13,460)	-
(530,627)	(530,627)	-	(530,627)	-
212,454	212,454	-	212,454	-
(35,339)	(35,339)	-	(35,339)	-

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

עזריאלי אי קומרס בע"מ (לשעבר: נטקס ניו

מדיה בע"מ):

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
זכאים בגין רכישת השקעה

5,025	5,025	-	5,025	-
(79,510)	(77,360)	-	(77,360)	-
38,099	35,032	-	35,032	-
10,653	12,000	-	12,000	-
(25,733)	(25,303)	-	(25,303)	-

רכישת חברה שאוחדה לראשונה - חברת ביו קלין

אייר אינוביישן בע"מ:

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
עתודה למיסים נדחים, נטו

6,078	6,078	-	6,078	-
(7,124)	(7,124)	-	(7,124)	-
824	824	-	824	-
(222)	(222)	-	(222)	-
(61,294)	(60,864)	-	(60,864)	-

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללות במדד "תל-אביב 35". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2017, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. בעלת השליטה בחברה (להלן - "עזריאלי החזקות") במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc (להלן - "נדב השקעות")), (שתיהן חברות פרטיות הרשומות בקנדה), בכ- 55.62% מהון המניות של החברה ובכ- 61.31% מזכויות ההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר דוד עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן - "תאגיד החזקות דוד"). בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד בכ- 27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ- 81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה- Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבון מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות דוד) בכ- 15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ- 8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ- 8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות (להלן - "הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריון בחברה (להלן - "בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם "תאגיד החזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 (להלן - "הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגיד החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגיד החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשה למינוי דירקטור אחד שייקבע על ידי ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. יובהר כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

(1) בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשות הנהלות הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

(2) בהמשך לביאור 3(ג)1 לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2017 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים, למגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ולמגזר הדיור המוגן).

הערכות השווי בוצעו על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים.

הערכות השווי לנכסי הנדל"ן להשקעה להשכרה ובהקמה נערכו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי הינם בעיקר בטווח 6.75%-8.75%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים.

כמו כן עודכנו הערכות שווי של נדל"ן בהקמה בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכס, בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי עבור הנדל"ן בהקמה, הינם בטווח של 8%-9.75%. שיעור ההיוון נקבע בהתחשב בסוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרימי המזומנים הצפוי, גודל הנכס ועיתוי השלמת ההקמה.

לגבי יתרת הנכסים, להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שער חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שער חליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער חליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל "ידוע" בסיס 1993	שער החליפין היציג של "בגין" הדולר (ש"ח ל-1 דולר) בסיס 1993	
	בסיס 1993	בסיס 1993
222.23	220.68	3.496
220.46	221.13	3.846
220.68	220.68	3.845
%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2017
 ליום 30 ביוני 2016
 ליום 31 בדצמבר 2016

שיעורי השינוי:

לתקופה של שישה חודשים

שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
 שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016

0.70 (9.08)
 (0.40) (1.44)

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
 שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016

0.90 (3.74)
 0.51 2.12

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2016

(0.30) (1.46)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** ביום 21 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 480 מיליון ש"ח (המגלם 3.96 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 10 במאי 2017.
- ב.** בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 228.8 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 97.45 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. (ניכיון בשיעור של כ-2.55% ביחס לערך המתואם), 179.0 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 101.4 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-1% ביחס לערך המתואם) ו-983.6 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 97.6 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. (ניכיון בשיעור של כ-2.7% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 1,364.6 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,354 מיליון ש"ח.
- לפרטים בדבר סדרות אגרות החוב, ראה ביאור 21 ב' לדוחות הכספיים השנתיים.
- ג.** בהמשך לביאור 12(2) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר מחלוקות בין החברה לבנק לאומי לישראל בע"מ, בנוגע לתמורה שנתקבלה אצל בנק לאומי ממכירת Visa Europe LTD, הסכימו הצדדים, בחודש אפריל 2017, כי בנק לאומי יעביר לחברה סך של 32,134 אלפי ש"ח אשר הוכרו כהכנסות אחרות בדוחות של הרבעון השני לשנת 2017. רוב הסכום הועבר לחברה בחודש אפריל 2017.
- ד.** ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לגב' דנה עזריאלי, גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ("דירקטוריות שהינן בעלות השליטה"), לתקופה נוספת של שלוש שנים, והענקת פטור מאחריות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה, לתקופה של שלוש שנים, וזאת החל מיום 27 באפריל 2017.
- ה.** ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיקהנו בה בעת לעת, למעט דירקטורים שהינן בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם.
- ו.** בהמשך לביאור 33ב'8 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר חקירה נגד סופרגז בקשר לאירוע גז שהתרחש בחודש ינואר 2014 בדירה בשכונת גילה בירושלים, ביום 4 במאי 2017 קיבלו סופרגז ונושאי משרה בה הודעה מפרקליטות המדינה כי תיק החקירה בעניינם נסגר.
- ז.** ביום 1 ביוני 2017 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מיום 3 ביוני 2017 ועד ליום 2 ביוני 2018. ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול המאושרת של החברה.

ביאור 4 - פעילות מופסקת

- ביום 24 ביולי 2016 הושלמה עסקה בין גרנית הכרמל ל-Israel oil & Gas Fund L.P שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל שהשותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן, למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונול ישראל בע"מ. לפרטים בנוגע לעסקה, ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים.
- לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2017, כללו תזרימי המזומנים מפעילות השקעה תמורה בגין העסקה בסך 16,550 אלפי ש"ח ו-15,691 אלפי ש"ח, בהתאמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 5 - שווי הוגן

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים, זהה בקירוב לשווים ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 30 ביוני 2016		ליום 30 ביוני 2017		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון (*)
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
70,812	57,426	65,703	52,537	73,458	57,792	
						התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*)
3,271,487	3,243,078	3,979,951	3,868,020	2,845,523	2,788,227	
5,180,098	5,170,542	3,127,575	2,993,127	6,023,113	5,930,076	אגרות חוב (*)
8,451,585	8,413,620	7,107,526	6,861,147	8,868,636	8,718,303	
(8,380,773)	(8,356,194)	(7,041,823)	(6,808,610)	(8,795,178)	(8,660,511)	עודף התחייבויות על נכסים

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לכל סוג הלוואה והלוואה, לתאריך הדוח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים, והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
2016		2016	2017	
%		%	%	
3.1		3.01-3.11	1.86-2.78	
				התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב
1.15-4.63		0.8-3.54	0.98-4.39	
1.13-1.83		0.82-1.21	0.91-1.6	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 5 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן:

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל (באשר להשקעות בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד מבוצע שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון).

רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ליום 30 ביוני 2017			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
692	-	-	692
1,095,397	-	-	1,095,397
-	87,842	561,701	649,543
-	17,790	-	17,790
1,096,089	105,632	561,701	1,763,422

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
השקעות לא סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 30 ביוני 2016			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
515	-	-	515
955,772	-	-	955,772
-	-	625,652	625,652
-	27,984	-	27,984
956,287	27,984	625,652	1,609,923

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
השקעות לא סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 5 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
572	-	-	572	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר: ניירות ערך
1,040,093	-	-	1,040,093	נכסים פיננסיים זמינים למכירה: מניות סחירות
649,543	561,701	87,842	-	מניות לא סחירות
23,700	-	23,700	-	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד: השקעות לא סחירות
1,713,908	561,701	111,542	1,040,665	סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
681,113	681,113	561,701	נכסים פיננסיים זמינים למכירה: יתרה לתחילת השנה
(31,529)	9,570	-	סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו: ברווח כולל אחר
(87,842)	(65,031)	-	העברה לרמה 2
(41)	-	-	מכירות
561,701	625,652	561,701	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים וקרקעות ביעוד למגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים). החברה פועלת גם בתחום הדיור המוגן לאחר שהשלימה את הרכישה של בית הדיור המוגן "פאלאס" בתל-אביב, ובחודש מאי 2016 רכשה את בית הדיור המוגן "פאלאס" ברעננה (לשעבר - "אחוזת בית"), וכן רכשה זכויות בשלושה אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים המצויים בשלבי ייזום והקמה שונים. החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים ביזום בתחום, החברה מדווחת על פעילותה בתחום הדיור המוגן כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (100%) בגרנית בשיווק תחליפי אנרגיה (באמצעות סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ המוחזקת 100% על ידי גרנית), ובאמצעות החזקתה (באמצעות גרנית) בחברת ג'.אי.אס גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ בתחום הטיפול במים, שפכים וכימיקלים. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונול (החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (לפרטים נוספים ראה ביאור 4)), החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. לאור זאת, מספרי ההשוואה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016, הותאמו על מנת לשקף בהם את אופן ההצגה המגזרית של החברה.

לחברה פעילויות נוספות המסווגות כמגזרי פעילות אחרים, ביניהם השקעות פיננסיות ופעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) אשר נרכשה בחודש יוני 2016.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)						
מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דירור מוגן אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח
1,306,640	6,385	390,032	62,797	113,430	229,614	504,382
582,379	24,612	326,148	41,848	51,446	39,402	98,923
724,261	(18,227)	63,884	20,949	61,984	190,212	405,459
516,227	-	-	57,684	(4,091)	454,759	7,875
(49,906)						
(103,033)						
45,526						
(2,965)						
1,130,110						
26,252,574		1,296,637	1,622,509	1,993,235	9,042,760	12,297,433
3,365,260						
29,617,834						

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)
רווח (הפסד), נטו
מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות
חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי מגזר

נכסים שלא הוקצו (*)

(*) כולל נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של 1.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך כ-1.3 מיליארד ש"ח

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)						
מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דיר מוגן אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח
1,173,439	514	336,433	34,470	109,890	219,746	472,386
481,399	66	281,796	22,722	50,822	36,705	89,288
692,040	448	54,637	11,748	59,068	183,041	383,098
390,466	-	-	16,371	(5,385)	338,975	40,505
(43,252)						
(58,798)						
11,900						
(3,840)						
988,516						
24,022,735		1,137,016	1,373,075	2,073,940	7,831,715	11,606,989
4,224,046						
28,246,781						

הכנסות:
סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)
רווח (הפסד), נטו
מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות
חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על
ההכנסה

נכסי מגזר
נכסים שלא הוקצו (*)

(*) כולל נכסי מגזר פעילות מופסקת בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (בלתי מבוקר)						
מאוחד	אחרים	גרנית	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
630,381	3,240	168,501	31,083	55,788	114,526	257,243
274,585	12,846	145,113	20,606	25,827	19,851	50,342
355,796	(9,606)	23,388	10,477	29,961	94,675	206,901
531,181	-	-	57,684	(966)	463,708	10,755
(26,031)						
(74,500)						
35,414						
(1,279)						
820,581						

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)
רווח (הפסד), נטו
מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות
חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על
ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)						
מאחד	אחרים	גרנית	דיר מוגן	נדל"ן מניב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
567,794	256	147,270	16,847	55,129	110,184	238,108
230,998	35	129,922	11,286	25,570	18,664	45,521
336,796	221	17,348	5,561	29,559	91,520	192,587
33,455	-	-	16,371	(88)	50,950	(33,778)
(21,747)						
(44,921)						
934						
(1,787)						
302,730						

הכנסות:
סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)
רווח (הפסד), נטו
מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות
חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על
ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2016						
מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	נדל"ן מניב ארה"ב	דיוור מוגן	גרנית	אחרים	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
973,971	446,810	228,906	94,934	653,249	7,546	2,405,416
195,455	77,645	105,354	65,634	570,179	11,597	1,025,864
778,516	369,165	123,552	29,300	83,070	(4,051)	1,379,552
220,001	517,076	(82,245)	55,746	-	-	710,578
הכנסות:						
סך הכנסות מחיצוניים						
סך הוצאות המגזר						
רווח (הפסד) המגזר (NOI)						
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה						
הוצאות לא מיוחסות						
הוצאות מימון, נטו						
הכנסות אחרות, נטו						
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס						
רווח לפני מסים על ההכנסה						
מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2016:						
12,074,258	8,218,829	2,176,253	1,494,520	1,297,992		25,261,852
נכסי המגזר						
נכסים שלא הוקצו (*)						
סך הכל נכסים במאוחד						
639,122	1,037,855	232,676	638,041	43,428		28,583,232
השקעות הוניות						

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 1.3 מיליארד ש"ח.

ביאור 7 - אירוע מהותי לאחר תאריך הדוחות הכספיים

לאחר תאריך הדוחות הכספיים מכרה החברה כ-10.6 מיליון ע.ג. מניות בנק לאומי בתמורה לסך של כ-187 מיליון ש"ח. לאחר המכירות מחזיקה החברה בכ-3.5% ממניות בנק לאומי. כתוצאה ממכירת המניות צפויה החברה לרשום ברבעון השלישי הכנסות מימון בסך של כ-75 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד'

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ד-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

לכבוד
בעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1
תל-אביב

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-317 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2017 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-43 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 15 באוגוסט, 2017

א

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407

טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info@deloitte.co.il

Deloitte Analytics
הטיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368

טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101

טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד. 1369
עומר, 8496500

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ד. 45396
ירושלים, 9145101

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
453,911	328,009	663,056
611,540	515	401,004
9,658	6,058	11,500
100,594	101,256	98,982
1,175,703	435,838	1,174,542
-	-	40,000
1,175,703	435,838	1,214,542
1,625,453	1,586,516	1,674,847
9,480,072	8,779,592	10,140,446
7,931,264	7,456,614	8,269,903
3,831,713	3,842,640	3,739,611
8,290	8,032	7,766
8,214	5,826	5,643
22,885,006	21,679,220	23,838,216
24,060,709	22,115,058	25,052,758

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים מוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע
יתרות חובה

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
פקדונות מלקוחות דיור מוגן
התחייבויות בגין מיסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

15 באוגוסט, 2017

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

יובל ברונשטיין
מנכ"ל

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
470,795	115,653	124,628	230,234	249,168
614,127	(34,966)	351,506	329,949	349,169
188,248	51,066	39,870	75,458	77,848
10,005	-	35,068	9,974	45,069
1,283,175	131,753	551,072	645,615	721,254
13,541	3,173	3,414	6,445	7,076
23,275	3,982	6,227	7,370	10,778
51,486	12,344	14,072	25,848	27,757
90,868	28,894	48,428	37,406	70,750
179,170	48,393	72,141	77,069	116,361
1,104,005	83,360	478,931	568,546	604,893
813,933	175,946	261,627	423,266	404,326
1,917,938	259,306	740,558	991,812	1,009,219
(99,419)	(15,562)	(99,294)	(72,767)	(127,863)
1,818,519	243,744	641,264	919,045	881,356
(8,501)	390	-	(2,867)	-
1,810,018	244,134	641,264	916,178	881,356
86,312	3,672	49,077	5,163	51,262
(8,950)	14,683	(29,530)	(10,095)	(73,861)
7,633	6,592	(11,196)	4,794	(26,855)
84,995	24,947	8,351	(138)	(49,454)
1,895,013	269,081	649,615	916,040	831,902

הכנסות:

מדמי שכירות ניהול ואחזקה
רווח (הפסד) נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מימון
אחרות
סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
מימון
סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה
רווח מפעילות נמשכת

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
רווח נקי לתקופה

רוח כולל אחר:

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים
למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות
מוחזקות, נטו ממס
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
סה"כ רווח כולל לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,810,018	244,134	641,264	916,178	881,356
1,327	233	327	473	620
(5)	-	-	26	(1)
(614,127)	34,966	(351,506)	(329,949)	(349,169)
(103,380)	(23,726)	4,730	(45,111)	(26,399)
(805,432)	(176,336)	(261,627)	(420,399)	(404,326)
99,419	15,562	99,294	72,767	127,863
(87,904)	(16,476)	(19,785)	(43,126)	(30,304)
(66)	(9)	69	(9)	(120)
-	-	(30,587)	-	(30,587)
51,069	73,588	(484)	46,062	24,242
13,549	198	(5,020)	6,322	(9,572)
791	291	25	300	36
(3,927)	1,204	-	(3,564)	3,843
2,100	-	50	-	200
363,432	153,629	76,750	199,970	187,682

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים
רווח ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים
זמינים למכירה
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שחיקת (שערור) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

35,595	34,808	-	35,047	77
(1,262,940)	(403,021)	(95,781)	(874,025)	(208,695)
-	(5,612)	-	(6,059)	-
(38,060)	(35,806)	(148)	(36,431)	(893)
(110,202)	-	(16,416)	(77,636)	(16,972)
5,389	146	2,068	741	2,068
(290,088)	(357,738)	86,736	(401,178)	115,623
(99,110)	(25,323)	-	(25,323)	-
34,494	13,328	4,854	26,349	17,976
2,312	-	-	-	6,538
79,674	-	29,921	-	46,607
-	51,387	-	-	-
(610,968)	-	(400,312)	-	210,656
(2,253,904)	(727,831)	(389,078)	(1,358,515)	172,985

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעות בחברות מוחזקות
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד, נטו
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות
מוחזקות, נטו
רכישת חברות מוחזקות
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברות מוחזקות
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים
למכירה, נטו
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
שינוי בפקדונות לזמן קצר

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2,176,535	-	-	-	1,353,526
(400,000)	(400,000)	(480,000)	(400,000)	(480,000)
(166,541)	(122,358)	(122,357)	(166,541)	(609,367)
800,000	550,000	-	800,000	-
(769,842)	(22,919)	(13,662)	(126,975)	(341,891)
45,319	473,124	(2,577)	663,398	(17,489)
873	172	399	447	340
(102,905)	(22,283)	(11,049)	(44,687)	(52,403)
1,583,439	455,736	(629,246)	725,642	(147,284)
(307,033)	(118,466)	(941,574)	(432,903)	213,383
761,281	445,515	1,608,815	761,281	453,911
(337)	960	(4,185)	(369)	(4,238)
453,911	328,009	663,056	328,009	663,056

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ומאחרים, נטו
פקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים ורכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 בסך של 118,635 אלפי ש"ח ו-130,147 אלפי ש"ח בהתאמה. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 - 4,712 אלפי ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

א. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

חברה מוחזקת - חברה מאוחדת, חברה מאוחדת באיחוד יחסי וחברה כלולה.

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ה. אירוע מהותי לאחר תקופת הדיווח:

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 30 ביוני 2017



דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יובל ברונשטיין, מנהל כללי;
2. אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים;
3. רן טל, סמנכ"ל יועץ משפטי ומזכיר החברה;
4. יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2017 (להלן – הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

15 באוגוסט, 2017

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, אירית סקלר פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2017 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיוח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיוח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיוח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיוח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיוח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת

הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

15 באוגוסט, 2017

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים